RENTAL MARKET REPORT

Kitchener

Canada Mortgage and Housing Corporation

Vacancy Rate significantly rises for second consecutive year in 2003

OCTOBER 2003

The low cost of ownership and a slow job market for those aged between 15 to 24 resulted in a sharp decline in demand for private rental apartments in 2003. The rental apartment vacancy rate in the Kitchener CMA (census metropolitan area) eased significantly for the second consecutive year, moving above three per cent for the first time since 1993. The vacancy rate in the private supply of apartment buildings which have at least three units available for rent was 3.2 per cent in October 2003 up from 2.3 per cent in October 2002, according to the **Rental Market Survey** conducted annually by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

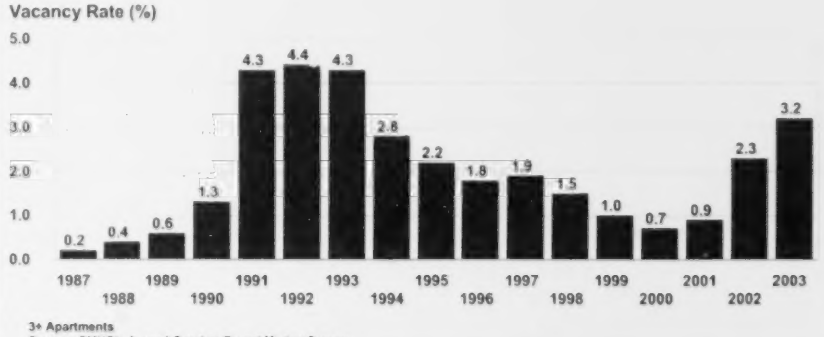
After three years with the vacancy rate at or below one per cent, the rental market eased considerably, moving from a low 0.7 per cent in October 2000 to its current level. The decline in demand for rental accommodation spanned from the larger three bedroom or more units with the highest rent to all types of apartment units. The vacancy rate for a bachelor unit rose to 2.5 per cent in October 2003 from 1.0 per cent last year. In one and two bedroom units, vacancy jumped from 2.3 per cent in October 2002 to 3.0 and 3.4 per cent this year. The three or more bedroom apartment vacancy rate remained unchanged at 3.7 per cent.

Within the Kitchener area, the city of Waterloo had the lowest vacancy rate of the three major municipalities. The vacancy rate in Waterloo edged down from 2.1 per cent in 2002 to 1.6 per cent this year. The lower vacancy rate can be attributed to the impact of the increase in students looking for accommodation in the municipality. For the Kitchener CMA as a whole, the impact of the double cohort was lower than initially expected. In the city of Cambridge, the vacancy rate moved to 2.6 per cent in October 2003 from 1.2

IN THIS ISSUE

1	Vacancy rate rises for second consecutive year in 2003
2	Highlights
2	High vacancy limits rent increases in 2003
3	Kitchener's vacancy rate remains above the Canadian average
3	Summary and Forecast
4	2001 Census Profile of Tenants
4	New supply
5	Economic Overview
5	Private Row Housing vacancy up sharply
6	Methodology
6	Kitchener CMA zone definitions and zone map
6	Survey Definitions
10	Acknowledgement
7-12	Statistical Tables

Apartment Vacancy Rate up sharply in 2003



3+ Apartments
Source: CMHC's Annual October Rental Market Survey

CMHC Ontario Market Analysis Centre
Tel: 1-800-493-0059
Ce rapport est aussi disponible en francais
marketanalysisont@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

per cent in 2002. The increase in vacancy was centred in one bedroom units up from 0.7 per cent last year to 3.4 per cent in October 2003.

Within the city of Kitchener, the vacancy rate ranged from 3.3 per cent in Kitchener West to 4.2 per cent in Kitchener Central. The influence of student demand for rental accommodation in Kitchener West due to the proximity to the two universities in Waterloo offset part of the overall decline in demand due to the move of tenants to ownership. In Kitchener East, vacancy jumped in two bedroom units built after 1986. With an average rent of $879, the impact of lower costs of ownership would have been greater. As a result, the overall vacancy rate would be higher.

High Vacancy limits Rent Increases in 2003

The increase in vacancy in October 2003 had a mixed effect on the rise in rent levels in 2003. One and two bedroom units form the bulk of the rental apartment universe. The average two bedroom rent in October 2003 at $754 and the one bedroom rent at $646 increased 0.5% and 1.3% respectively well below the occupied unit guidelines set by the province. The lack of restrictions on the ability to raise the rents on vacant units did not impact rent increases in the majority of the market.

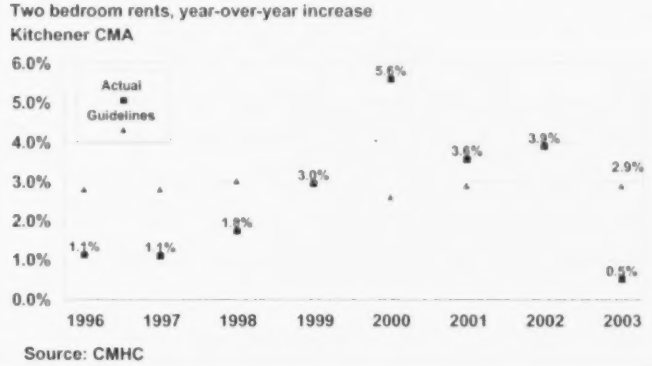
However, bachelor rents edged down 0.2 per cent this year after increasing 7.7% in 2002. In contrast, the average rent for three bedroom or more units rose 5.0% after experiencing a drop of 5.6% in rents in 2002. The low cost of ownership would impact this market the greatest as the incentive to move to ownership would be greatest in larger families paying the higher rent levels. However, for bachelor and three bedroom units, the smaller universe of units results in large swings in average rents from year to year. Weaker rental demand limited the ability of the market to experience large rent increases.

Within the Kitchener area, the highest rents were charged in the City of Waterloo. One bedroom rents in this area increased by only 1.3% while two bedroom rents edged down 1.4% suggesting that landlords were influenced by the slower demand for rental accommodation as tenants faced with higher rents looked at the lower costs to ownership. In contrast, the lowest rents in the Kitchener area were charged in the city of Cambridge. Similar to high rent areas, one bedroom rents in this zone remained unchanged while two bedroom rents rose a modest 2.0% in October 2003. With vacancy rates increasing to 2.6%, competition for tenants limited rent increase. Since the City of Kitchener forms approximately two thirds of the rental apartment market, its average rents drove movement in rents in the Kitchener CMA as a whole.

Highlights

- The Kitchener CMA vacancy rate for private apartments increased to 3.2 percent in October 2003 from 2.3 percent a year earlier. By municipality, the city of Waterloo recorded the lowest vacancy rate at 1.6 percent, while Cambridge and Kitchener came in at 2.6 percent and 3.9 percent respectively.
- The total supply of private rental apartments in the CMA fell from 26,334 units in October 2002 to 25,995 units in October 2003.
- The average rent for a Kitchener CMA apartment rose for all bedroom types except bachelor units. While the average rent for a bachelor apartment jumped 7.7% in 2002, this year's survey revealed that the average rent on a bachelor unit edged down 0.2% to $517. One bedroom apartment rents rose 1.3 percent to $646 and two bedroom apartment rents edged up 0.5 percent to $754.
- The Kitchener CMA private row-house rental market jumped sharply in October 20[illegible] as the vacancy rate rose to 3.3 percent from 1.5 percent recorded in 2002.
- The October 2003 average rent for a Kitchener CMA 2 bedroom row-house was $781, while a three bedroom + unit was $896.
- The survey found that there were 7,981 assisted rental apartment and row units in the Kitchener CMA.

Rent increase well below occupied unit guidelines in 2003



Source: CMHC

Private Apartment Buildings
Private Apartment structures with 3 or more rental units

2003 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2002	2003	2003 Universe	Vacant Units
1	Quebec	0.3	0.5	76,046	399
2	Sherbrooke	1.8	0.7	24,943	166
3	Montréal	0.7	1.0	479,688	4,986
4	Victoria	1.5	1.1	23,717	255
5	Gatineau	0.5	1.2	19,433	238
6	Winnipeg	1.2	1.3	54,096	717
7	Trois-Rivières	3.0	1.5	16,681	249
8	Kingston	0.9	1.9	11,484	223
9	St. John's	2.7	2.0	4,496	89
9	Vancouver	1.4	2.0	107,493	2,165
11	London	2.0	2.1	38,825	797
11	Regina	1.9	2.1	11,477	238
12	Halifax	2.7	2.3	36,625	858
13	Abbotsford	2.0	2.5	4,114	101
14	St. Catharines-Niagara	2.4	2.7	16,169	435
15	Ottawa	1.9	2.9	60,045	1,744
15	Oshawa	2.3	2.9	11,246	328
16	Hamilton	1.6	3.0	42,213	1,269
17	**Kitchener**	**2.3**	**3.2**	**25,996**	**838**
18	Thunder Bay	4.7	3.3	5,390	180
19	Edmonton	1.7	3.4	66,332	2,259
20	Charlottetown CA*	2.2	3.5	3,734	31
21	Greater Sudbury	5.1	3.6	11,065	396
22	Toronto	2.5	3.8	302,481	11,484
23	Windsor	3.9	4.3	14,896	635
24	Calgary	2.9	4.4	43,245	1,908
25	Saskatoon	3.7	4.5	15,431	689
26	Saguenay	4.9	5.2	8,576	443
26	Saint John	6.3	5.2	9,512	494
	Canada (1)	**1.7**	**2.2**	**1,519,453**	**33,776**

(1) weighted average of metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs in 2001.

*Census Agglomeration (CA)

Kitchener's vacancy rate remains above the Canadian average

At 3.2 per cent, the Kitchener Census Metropolitan Area (CMA) apartment vacancy rate remained above the Canadian metropolitan average of 2.2 per cent even though both the local rate rose and the national rate increased in 2003. The Kitchener CMA had the seventeenth lowest vacancy rate in Canada, and had the seventh lowest vacancy rate in Ontario. Of the major rental markets in proximity to Toronto, only St. Catharines-Niagara (2.7) and Oshawa (2.9) remained below the three per cent level. Kitchener (3.2), Hamilton (3.0) and Toronto (3.8), all recorded vacancy rates higher than the previous year. With an apartment vacancy rate of 0.5 per cent, Quebec has the distinction of having the tightest metropolitan rental market in Canada.

For all urban areas in Ontario, the province witnessed a large increase in its average vacancy rate to 3.5 per cent from the 2.7 per cent recorded in 2002. The 2003 increase in the Ontario apartment vacancy rate is the third consecutive year of growth. The northern Ontario CMAs of Sudbury and Thunder Bay with vacancy rates at 3.6 per cent and 3.3 per cent respectively did not record the highest metropolitan vacancy rate in Ontario for the first time in many years.

Summary and Forecast

The vacancy rate in the Kitchener metropolitan area's 25,995 private apartments in structures with three or more units available for rent moved above three per cent for the first time since 1993. The vacancy rate in October 2003 was 3.2% up from 2.3% in October 2002.

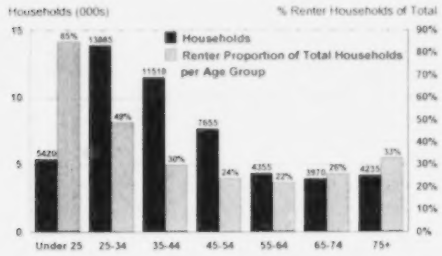
Following the 3.9% increase in the average two bedroom rent to $750 in 2002, rents edged up only 0.5% to $754 in 2003. The increase in 2003 was well below the provincial guideline level for occupied units after increases above or at that level in the previous two years.

In 2004, an improving economy; job growth and positive net migration will boost household formation. In addition, the remainder of the double cohort of post-secondary students will be arriving by September. Mortgage rate increases and further growth in average resale prices will boost the average cost of ownership by only $65 in 2004 to $961. Consequently, this increase is not expected to significantly slow the movement of households into ownership in 2004. As a result, demand for rental accommodation is expected to improve only marginally in 2004.

With 1,182 new rental units currently under construction in the Kitchener CMA, at least 970 units are expected to be added to the supply by October 2004. The increase in the supply of rental accommodation will fill the expected increase in demand for units. The vacancy rate will remain close to its present level at 3.0% in October 2004 with the average two bedroom rent rising 1.5% to $765.

2001 Census Profile of Tenants

Majority of Kitchener CMA Tenants are between 25 to 44



Majority of tenants between 25 to 44

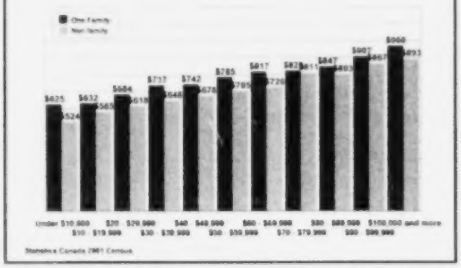
Approximately one third of all households in the Kitchener CMA rented their accommodation in 2001 according to Statistics Canada 2001 Census. Although 83% of households with the household head aged less than 25 rent their home, they form only 11% of all tenants. Almost half of all households (49%) aged between 25 to 34 years of age are renter households. An additional 30% between 35 to 44 years of age are renter. Generally ownership rates increase with age as households become more financially capable of making that initial downpayment. In the later years, the per cent of households that rent increases again reflecting the desire of some seniors for lower maintenance apartments.

Income Important in Renting

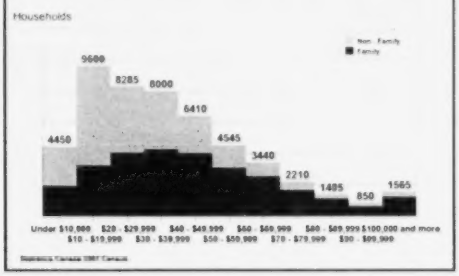
The median income of tenant households was $33,541 in 2000. However, over one quarter of tenant households reported an average income below $20,000. The low income levels can be attributed to the majority of tenants being young or non-family households with one income and limited time to build up job experience or assets. Over 18% of households reported a household income greater than $60,000. Households in this income bracket were the type of tenants that benefited from the drop in mortgage rates to historic lows in 2002 and 2003.

Average rent paid rises from $625 for a family with an income below $10,000 to $968 for a family with an income of $100,000 or more. Non-family household rents followed a similar trend rising from $524 to $892. Part of the explanation for the lower rents paid by non-family households would be the smaller type of unit rented such as a bachelor or 1 bedroom unit with a lower average rent. Tenants at higher income levels would rent single detached or condo units that traditionally have a higher average rent.

Rents rises with Income and Family type



Renters by Income and Family Type

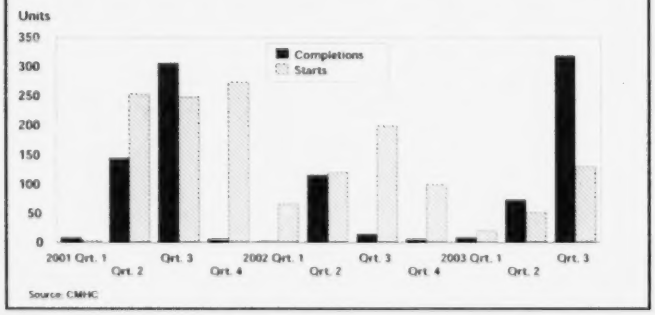


As the population ages over the next ten years, the number of households in 25 to 34 age brackets will decline. In addition, as these age groups move into higher income levels, they will look to the ownership market. However, the baby boom echo age group is entering their early twenties and will boost rental in the under 25 age group. In addition, the large number of low income tenant households in the 35 to 44 age bracket suggest that rental demand in older non-traditional renter age groups will grow over the next decade.

New supply

At the end of September 2003, there were 1,185 rental apartments under construction in the Kitchener CMA. Although there were 301 rental apartment units started between the October 2002 and September 2003, there were only 404 completions as construction of large rental apartment buildings take more than a year to complete. The outlook for additional supply is better as many of the rental apartment units started in 2001 and 2002 should be close to completion. The 318 apartment units completed in the third quarter of 2003 are not in the 2003 survey since they have not been completed for six months or more. A large number of the units currently under construction are expected to be completed in time for inclusion in the October 2004 Rental Market Survey.

Increased Rental Apartment Starts in 2001 and 2002 to boost Rental Supply into 2004



Economic overview

Between the October 2002 and October 2003 rental market surveys, total employment in Kitchener jumped by 1,700 jobs. Employment has edged up steadily to 239,900 jobs during this time period. In contrast, those aged 15-24, the primary renter aged households, were hit hard as employment numbers fell by 2,200. However, full time employment dropped only 660 jobs in this period. This weak employment picture negatively impacted demand for rental housing.

The most current annual net migration estimates (2000-2001) based on tax filer data showed that an additional 5,254 people made the Kitchener CMA their new home. Of these, 1,092 were in the 18 - 24 age group. With positive net migrant flows, the employment situation is anticipated to improve further as the Canadian economic growth accelerates in 2004. Growth in rental demand is expected to be rebound moderately by October 2004.

Throughout 2003 mortgage rates have remained close to historic lows thereby making home ownership extremely attractive for many potential home buyers. Indeed, a flurry of sales activity in the resale market occurred in the summer of 2003 as mortgage rates fell after a short period of higher longer term rates. With the posted three year mortgage rate averaging 5.65 per cent in third quarter of 2003, a $142,035 mortgage (Based on the average resale price of $189,380) would carry a monthly payment of $882 (assuming 25 year amortization). This amount drops even further as most consumers are able to negotiate discounts off the big banks posted rates.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards in 2004. The one-year closed mortgage rate is forecast to be in the 4.50-5.25 per cent range over the next 12 months. The three and five year term mortgage rates will be in the 5.75-6.50 and 6.25-7.25 per cent ranges, respectively in the same period. However, there are risks to the forecasts such as the performance of the US economy and the movement of the Canadian dollar. The dollar has appreciated by about 20 per cent against the U.S. dollar in 2003. Despite the mortgage rate outlook for slightly higher rates, the number of renters expected to make the move to home ownership by October 2004, will not drop significantly.

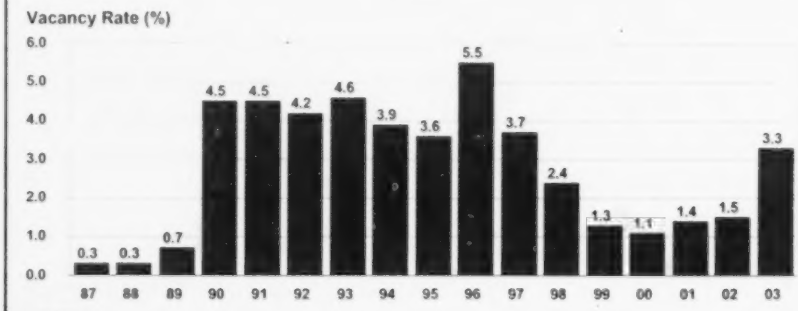
Private Row Buildings with 3 or more rental units

Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2002	2003
Sherbrooke CMA	0.0	0.0
Hull CMA	0.0	0.0
Trois-Rivieres CMA	0.0	0.0
St. John's CMA	**	0.0
Regina CMA	1.7	0.3
Quebec CMA	0.3	0.6
Greater Sudbury CMA	4.7	1.0
Winnipeg CMA	1.0	1.2
Charlottetown CA	1.3	1.4
Vancouver CMA	1.3	1.4
Montreal CMA	0.3	1.8
Ottawa CMA	1.8	1.8
Victoria CMA	1.3	2.1
Saguenay CMA	2.3	2.3
St. Catharines-Niagara CMA	3.1	2.6
Halifax CMA	4.4	3.0
Thunder Bay CMA	3.4	3.1
Saskatoon CMA	4.3	3.2
Hamilton CMA	1.2	3.3
Kitchener CMA	1.5	3.3
Kingston CMA	**	3.5
Edmonton CMA	1.3	3.9
London CMA	1.7	3.9
Calgary CMA	2.6	4.0
Oshawa CMA	2.0	4.1
Toronto CMA	3.0	4.3
Abbotsford CMA	**	4.8
Windsor CMA	3.6	7.0
Saint John CMA	**	**
Canada (1)	2.0	3.5

(1) weighted average of metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs in 2001.

*Census Agglomeration (CA)

Row Housing Vacancy Rate up sharply in 2003



3+ Row
Source: CMHC's Annual October Rental Market Survey

Private row vacancy rate up sharply

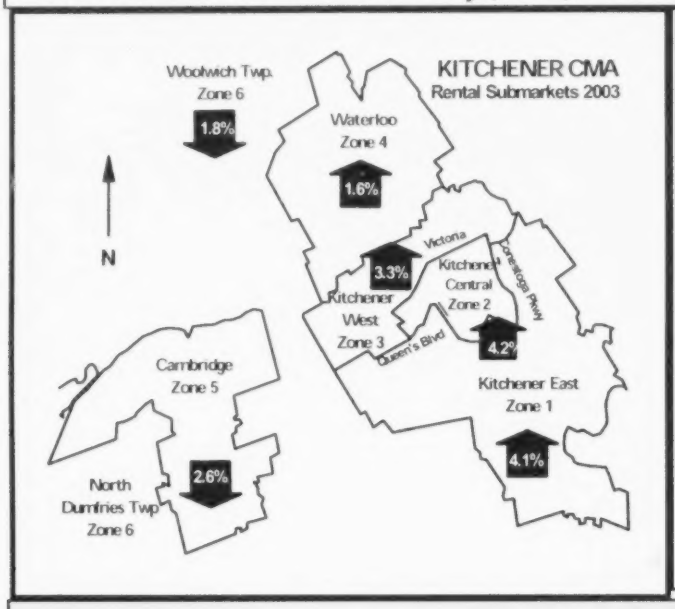
Kitchener's row housing vacancy rate rose from 1.5 per cent last year to 3.3 per cent in October 2003 reaching close to levels seen in the mid 1990's. While the vacancy rate for three bedroom+ units (3,8%) edged up in 2003, the vacancy rate for two bedroom (3.5%) jumped sharply. Low mortgage rates in the resale market continued to bring the cost of ownership down closer to the average rent of units built after 1986. As a result, more renter households in larger and newer row units would be more likely to make the move out of the rental market.

In Zone 1 (Kitchener East), location of 36 per cent of the row housing supply, the vacancy rate increased to 3.9% from 1.5% while in the second largest sub-market, Zone 4 (Waterloo City) the rate rose to 3.3% from 1.2%. Due to the weak market conditions, the average two bedroom rent increased 0.6% to $781. However, three bedroom and larger units rents increased 4.2% to $896.

The decline in the row rental universe offset the full impact of an increase in vacant units. The survey universe decreased 103 units to 3,082 whereas, the number of vacant units more than doubled to 102 vacant units. High vacancy is expected to limit rent increases in the row rental market by October 2004.

Kitchener CMA (Census Metropolitan Area)
Zones based on 1996 Census Boundaries

Zone 1: Kitchener East: Highland Rd. West, Mill St., Victoria Ave (north), N. Dumfries boundaries (New Dundee Rd.) (south), Woolwich Twp. (Grand River), Cambridge, Hwy 401 (east), Trussler Rd. (west)
Zone 2: Kitchener Central: Victoria Ave (north), Highland Rd. West, Mill St. (south), Conestoga Pkwy (east), Lawrence Ave. (west)
Zone 3: Kitchener West: Waterloo City boundaries (north), Highland Rd. West, Mill St., Victoria Ave (south), Woolwich Twp. (Grand River) (east), Wilmont Line/Wilmont Twp boundaries (west)
Zone 4: Waterloo: Woolwich Twp. boundaries (north), Kitchener City boundaries (south), Woolwich Twp. (Grand River) (east), Wilmont Line (west)
Zone 5: Cambridge: Woolwich Twp. boundaries (north), N. Dumfries Twp boundaries (south), Town Line Rd. (N. Dumfries Twp, Puslinch Twp) (east), Kitchener City boundaries (west)
Zone 6: Woolwich: Waterloo City, Cambridge City boundaries (south), Puslinch Twp (east), Regional Rd 16, Waterloo City, Kitchener City (west)
Zone 6: N. Dumfries: Kitchener City, (north), Cambridge City boundaries (east), Trussler Rd. (west)



How CMHC does the Survey

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the **Rental Market Survey** each year during the first two weeks of October. The purpose of the survey is to objectively measure the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted by telephone or site visit with information on rents obtained from the owner, property manager or building superintendent. Urban areas in Canada with populations over 10,000 are surveyed. New structures must be on the market for at least three months, i.e. completed by June of the survey year to be included. This publication is mainly about privately initiated apartments with three or more units available for rent. However, CMHC's survey also covers private row housing developments and publicly-assisted, non-profit and co-op row housing and apartment projects.

Survey Definitions

Vacancy: The unit must be both physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: This is the actual amount a tenant pays per month for their unit. A rental incentive, for example first month free, is not prorated over the 12-month lease. Extra charges for parking are not added to the rent figure. Utilities and services such as heat, light, hot water, cable and laundry facilities may be included in the monthly rent that the tenant pays. Rents are not adjusted for utilities to produce the weighted average rent figures shown in the report.

Rental apartment: Any building which is not ground-oriented and contains three or more units available for rent. Owner-occupied unit(s) are not included in the rental buildings unit count. For example, an owner-occupied tri-plex would be excluded from the survey because it has less than three units available for rent. An owner-occupied four-plex would be counted as a three unit rental building.

Rental row house: Any building containing three or more ground-oriented rental units.

Condominiums: Registered condominium apartment and row developments are included in the rental universe where units are tenant-occupied and vacancies are available for rent. Contact us for clarification on how we survey developments that are occupied by both homeowners and tenants.

Reliability
The comprehensive coverage of the **Rental Market Survey** ensures reliable results by bedroom type; structure size and height; age; and, for the six census-based zones which make up the Kitchener CMA (census metropolitan area). In 2003, private apartment vacancy rates were based on data gathered from 15,387 apartment units or 59.2 per cent of the 3+ apartment universe of 25,996 units. The private row housing sample included 2,584 units from a universe of 3,082 units. And vacancy data was collected from 61.8 per cent of the 7,981 unit publicly assisted universe of apartments and row units.

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) Kitchener CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Kitchener (East)	3.2	4.1	0.5	0.4	2.4	3.6	3.3	4.7	7.3	3.2
Zone 2 - Kitchener (Central)	3.0	4.2	1.8	6.4	3.5	4.0	2.7	4.0	2.6	**
Zone 3 - Kitchener (West)	1.7	3.3	1.5	2.5	1.2	2.7	2.1	3.9	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**2.7**	**3.9**	**1.3**	**2.9**	**2.3**	**3.4**	**2.9**	**4.4**	**5.6**	**3.1**
Zone 4 - Waterloo City	2.1	1.6	**	**	3.8	1.4	1.3	1.4	2.1	4.4
Zone 5 - Cambridge City	1.2	2.6	**	1.8	0.7	3.4	1.5	1.9	0.0	4.5
Zone 6 - Two Townships	0.3	1.8	0.0	0.0	0.9	**	0.0	**	**	N/A
Kitchener CMA	**2.3**	**3.2**	**1.0**	**2.5**	**2.3**	**3.0**	**2.3**	**3.4**	**3.7**	**3.7**

TABLE 2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone Kitchener CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	365	8,802	1	295	99	2,714	246	5,175	20	618
Zone 2 - Kitchener (Central)	109	2,594	14	221	43	1,065	51	1,251	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	172	5,229	5	179	57	2,127	107	2,779	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**647**	**16,624**	**20**	**695**	**199**	**5,907**	**404**	**9,204**	**25**	**819**
Zone 4 - Waterloo City	84	5,180	**	**	22	1,574	43	3,108	19	436
Zone 5 - Cambridge City	103	4,018	2	123	45	1,305	46	2,368	10	221
Zone 6 - Two Townships	3	173	0	5	**	**	**	**	0	0
Kitchener CMA	**838**	**25,995**	**22**	**885**	**266**	**8,850**	**495**	**14,783**	**54**	**1,476**

TABLE 3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by age of building and sub-market (%) Kitchener CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later
Zone 1 - Kitchener (East)	4.0	5.6	0.4	N/U	3.7	2.7	4.6	6.3	3.2	0.0
Zone 2 - Kitchener (Central)	4.5	2.6	6.5	0.0	4.8	1.7	4.1	4.0	0.0	13.4
Zone 3 - Kitchener (West)	3.3	3.3	2.5	N/U	2.6	3.1	4.0	3.4	2.5	N/U
Zone 4 - Waterloo City	1.6	0.0	0.0	N/U	1.4	0.0	1.4	N/U	5.2	0.0
Zone 5 - Cambridge City	2.7	0.0	0.0	N/U	3.5	0.0	2.1	0.0	4.7	0.0
Zone 6 - Two Townships	1.8	N/U	0.0	N/U	0.0	N/U	3.1	N/U	N/U	N/U
Kitchener CMA	**3.2**	**3.5**	**2.5**	**0.0**	**3.1**	**2.4**	**3.3**	**4.2**	**3.8**	**2.0**

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

TABLE 4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%) Kitchener CMA											
No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	1.5	1.8	1.5	**	**	2.9	1.1	1.5	2.0	**	**
6 - 19 Units	0.9	1.5	2.6	3.2	2.2	2.7	1.7	0.7	3.4	0.8	0.5
20 - 49 Units	1.0	1.1	0.9	2.2	0.0	2.0	0.9	0.5	0.8	2.6	2.2
50 - 99 Units	0.6	0.5	2.4	0.0	2.5	0.5	3.6	0.5	1.7	0.0	4.1
100+ Units	0.3	0.3	3.3	0.0	0.4	0.2	3.3	0.4	3.1	0.0	7.5
All Sizes	**0.7**	**0.9**	**2.3**	**1.6**	**1.0**	**1.4**	**2.3**	**0.6**	**2.3**	**0.6**	**3.7**

TABLE 5: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%) Kitchener CMA											
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1 - 4 Storeys	1.3	1.6	3.4	0.8	3.1	1.3	3.7	1.8	3.2	1.2	4.1
5 - 9 Storeys	0.4	1.6	3.7	1.9	2.1	1.5	2.6	1.3	4.2	6.1	5.4
10+ Storeys	0.3	3.7	2.6	0.5	**	4.7	1.8	3.0	3.1	5.3	2.6
All heights	**0.9**	**2.3**	**3.2**	**1.0**	**2.5**	**2.3**	**3.0**	**2.3**	**3.4**	**3.7**	**3.7**

TABLE 6: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private apartment universe and vacancies by structure size Kitchener CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
3 - 5 Units	41	1,135	**	**	15	341	23	640	**	**
6 - 19 Units	271	6,529	12	321	107	2,265	139	3,656	13	287
20 - 49 Units	143	6,059	5	201	56	1,979	77	3,582	6	298
50 - 99 Units	179	4,357	1	50	32	1,427	137	2,676	9	203
100+ Units	203	7,916	**	**	57	2,838	119	4,229	24	593
All sizes	**838**	**25,995**	**22**	**885**	**266**	**8,850**	**495**	**14,783**	**54**	**1,476**

TABLE 7: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private apartment universe and vacancies by building height Kitchener CMA										
Building Height	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
No Storey Data	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1 - 4 Storeys	463	13,641	18	579	168	4,519	251	7,902	26	642
5 - 9 Storeys	186	5,036	1	61	42	1,626	128	3,064	15	284
10+ Storeys	175	6,823	**	**	43	2,348	116	3,742	13	492
All heights	**838**	**25,995**	**22**	**885**	**266**	**8,850**	**495**	**14,783**	**54**	**1,476**

104-02613/

TABLE 8: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($) Kitchener CMA								
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Rental Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Kitchener (East)	560	552	624	640	741	751	894	897
Zone 2 - Kitchener (Central)	453	473	615	631	742	776	964	**
Zone 3 - Kitchener (West)	540	530	659	645	774	753	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**518**	**520**	**634**	**640**	**751**	**755**	**902**	**914**
Zone 4 - Waterloo City	**	**	668	688	805	794	979	1066
Zone 5 - Cambridge City	**	506	622	622	688	702	722	775
Zone 6 - Two Townships	495	521	577	**	676	**	**	N/A
Kitchener CMA	**518**	**517**	**638**	**646**	**750**	**754**	**898**	**943**

TABLE 9: APARTMENT RENTS

Average rents by age of building, bedroom type and sub-market area($) Kitchener CMA								
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Rental Sub-market	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Kitchener (East)	552	N/U	636	743	739	879	896	1,084
Zone 2 - Kitchener (Central)	474	350	629	639	781	645	1,085	677
Zone 3 - Kitchener (West)	530	N/U	642	767	753	753	934	N/U
Zone 4 - Waterloo City	501	N/U	688	640	795	N/U	1,033	1,251
Zone 5 - Cambridge City	506	N/U	622	635	704	679	781	675
Zone 6 - Two Townships	521	N/U	563	N/U	640	N/U	N/U	N/U
Kitchener CMA	**517**	**350**	**644**	**676**	**751**	**801**	**931**	**1,135**

TABLE 10: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by rent range (%) Kitchener CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< $350	**	**	**	**	**	**	N/U	**	N/U	**
$350 -$399	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
$400 -$449	0.0	3.3	0.0	6.3	**	**	**	**	N/U	N/U
$450 -$499	0.7	1.2	1.8	3.6	0.3	0.0	**	**	**	**
$500 -$549	0.7	1.0	**	2.0	0.6	0.8	1.1	**	**	**
$550 -$599	1.1	2.6	0.8	2.1	0.9	3.2	1.8	0.7	**	**
$600 -$649	0.9	2.4	**	**	0.9	3.5	1.1	0.2	**	**
$650 -$699	1.9	3.4	**	**	3.3	4.0	1.2	2.9	**	**
$700 -$749	2.4	3.9	**	**	2.4	2.2	2.5	4.9	0.0	**
$750 -$799	1.9	3.9	N/U	**	3.8	3.6	1.6	3.9	**	**
$800 -$849	3.1	3.0	N/U	N/U	**	**	1.9	3.4	2.2	0.6
$850 +	4.0	4.7	**	N/U	**	**	3.7	4.9	5.8	4.0

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

TABLE 11: ROW-HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type Kitchener CMA												
	Vacancy Rate						Rental Stock					
Rental	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom+		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	Vacant units	Universe	Vacant units	Universe	Vacant units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	1.5	3.9	0.8	6.0	1.9	3.1	43	1,102	20	338	23	752
Zone 2 - Kitchener (Central)	**	0.0	**	**	**	**	0	74	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	2.5	1.8	**	**	**	**	5	282	**	**	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	**1.6**	**3.3**	**1.3**	**4.8**	**1.8**	**2.6**	**48**	**1,458**	**22**	**453**	**26**	**971**
Zone 4 - Waterloo City	1.2	3.3	0.3	3.8	1.9	3.2	28	869	11	289	17	539
Zone 5 - Cambridge City	1.8	3.5	0.8	2.3	4.4	6.9	25	733	12	523	13	193
Zone 6 - Two Townships	**	0.0	**	0.0	**	**	0	22	0	18	**	**
Kitchener CMA	**1.5**	**3.3**	**0.8**	**3.5**	**2.2**	**3.3**	**102**	**3,082**	**45**	**1,283**	**56**	**1,706**

TABLE 12: AVERAGE RENTS IN PRIVATE ROW-HOUSE UNITS ($)

Average rents by age of project, bedroom type and sub-market area ($) Kitchener CMA								
Rental	2 Bedroom				3 Bedroom +			
Sub-market	2002	2003	Before 1986	1986 & Later	2002	2003	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Kitchener (East)	807	851	843	915	835	863	824	1,018
Zone 2 - Kitchener (Central)	N/A	N/A	N/A	N/A	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Waterloo City	828	843	825	887	939	1,011	1,014	998
Zone 5 - Cambridge City	650	651	650	700	771	741	750	N/U
Zone 6 - Two Townships	**	583	583	N/U	N/A	**	**	N/U
Kitchener CMA	**776**	**781**	**748**	**987**	**860**	**896**	**876**	**1,008**

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

Acknowledgement

The success of the **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results of our efforts together will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.

TABLE 13: ROW-HOUSING

Vacancy rates (%), average rents ($) and rental stock by age of project Kitchener CMA												
Completion Year	All units		2 Bedroom		3 Bedroom +		2 Bedroom		3 Bedroom +		All units	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	Vacant units	Universe
Pre-1940	**	2.3	0.0	0.0	0.0	4.6	**	563	743	782	1	52
1940-1959	**	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	**	640	807	900	0	26
1960-1975	2.2	3.9	1.0	3.5	3.5	4.2	719	722	848	891	57	1,468
1976-1985	0.7	3.3	0.4	6.0	1.0	1.4	812	829	854	855	19	580
1986 and later	1.0	2.6	0.7	1.5	1.3	3.2	1,017	987	969	1,008	25	955
Total	**1.5**	**3.3**	**0.8**	**3.5**	**2.2**	**3.3**	**776**	**781**	**861**	**896**	**102**	**3,082**

TABLE 14: PRIVATE APARTMENT UNIVERSE

Apartment vacancies and universe by building age Kitchener CMA										
Completion Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Pre-1940	31	565	9	125	21	264	0	159	0	15
1940-1959	66	1,646	7	118	22	622	37	868	0	39
1960-1975	543	17,441	5	467	167	5,976	321	9,874	50	1,085
1976-1985	131	4,402	2	173	39	1,306	89	2,715	1	209
1986 and later	67	1,940	0	2	16	683	49	1,168	2	75
Total	**838**	**25,995**	**22**	**885**	**266**	**8,850**	**495**	**14,783**	**53**	**1,423**

TABLE 16: HISTORICAL APARTMENT VACANCY RATES AND RENTS

Historical Apartment Vacancy Rates and Average Rents by structure age
Kitchener CMA: 1996-2003

	Completion Date	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Bachelor	Before 1940	1.2	9.5	14.4	4.3	2.9	10.6	10.0	7.0	354	312	284	299	391	381	402	444
	1940-1959	6.4	3.5	4.4	1.3	3.3	0.0	0.0	5.6	358	372	355	394	403	438	438	462
	1960-1975	4.7	4.2	1.2	2.1	3.6	1.2	0.6	1.1	415	438	440	445	480	478	515	519
	1976-1985	1.7	0.0	4.5	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	472	479	504	499	569	587	622	609
	1986 and later	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-	-	350
	Total	**4.0**	**4.4**	**3.5**	**2.3**	**2.6**	**1.6**	**1.0**	**2.5**	**405**	**409**	**419**	**434**	**483**	**481**	**518**	
One Bedroom	Before 1940	4.9	3.7	16.6	0.0	3.1	5.0	1.7	7.9	419	397	420	432	469	500	534	540
	1940-1959	3.8	2.5	0.5	1.8	1.6	1.9	1.6	3.6	433	451	449	456	488	491	530	538
	1960-1975	1.4	2.3	1.3	0.8	0.7	1.3	2.3	2.8	519	537	544	554	585	613	636	651
	1976-1985	2.1	1.6	0.6	0.5	0.1	1.2	3.0	3.0	575	574	588	600	642	651	680	685
	1986 and later	4.1	1.5	3.6	1.6	0.0	0.2	1.4	2.4	624	592	590	693	747	715	716	676
	Total	**2.2**	**2.2**	**1.7**	**0.8**	**0.7**	**1.4**	**2.3**	**3.0**	**525**	**538**	**545**	**565**	**598**	**615**	**638**	**646**
Two Bedroom	Before 1940	1.9	4.1	11.0	2.5	6.4	1.2	4.6	0.0	482	510	509	531	568	558	635	618
	1940-1959	5.4	3.2	2.7	1.3	0.5	1.2	3.2	4.2	508	535	548	557	601	609	625	659
	1960-1975	0.9	1.1	1.1	0.8	0.7	0.6	2.4	3.2	599	610	623	637	664	697	731	746
	1976-1985	1.8	3.1	1.5	0.8	0.4	0.3	1.4	3.3	670	679	696	703	753	766	789	803
	1986 and later	1.9	1.0	1.1	1.7	0.5	0.4	2.5	4.2	703	698	674	750	795	807	840	801
	Total	**1.4**	**1.7**	**1.3**	**1.0**	**0.6**	**0.6**	**2.3**	**3.4**	**623**	**630**	**641**	**660**	**697**	**722**	**750**	**754**
Three Bedroom+	Before 1940	0.0	0.0	0.0	0.0	10.5	0.0	18.9	10.4	540	655	525	735	639	1,379	783	572
	1940-1959	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	621	569	667	567	669	695	705	741
	1960-1975	1.2	1.5	1.8	0.9	0.7	0.6	3.6	4.4	729	731	752	771	804	918	878	935
	1976-1985	5.5	1.3	0.7	0.0	1.2	1.8	1.4	0.6	811	853	853	831	905	985	975	966
	1986 and later	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.2	2.0	817	852	918	1,097	927	1,271	1,079	1135
	Total	**2.1**	**1.3**	**1.5**	**0.7**	**0.8**	**0.6**	**3.7**	**3.7**	**739**	**743**	**771**	**782**	**820**	**951**	**898**	**943**
All Bedroom Types	Before 1940	3.4	4.8	14.7	1.4	4.4	4.2	3.8	5.5								
	1940-1959	4.7	2.8	1.7	1.5	1.2	1.4	2.2	4.0								
	1960-1975	1.2	1.6	1.2	0.8	0.7	0.9	2.4	3.1								
	1976-1985	2.0	2.6	1.2	0.7	0.3	0.6	1.8	3.0								
	1986 and later	2.5	1.1	1.6	1.6	0.4	0.3	2.4	3.5								
	Total	**1.8**	**1.9**	**1.5**	**1.0**	**0.7**	**0.9**	**2.3**	**3.2**								

81619

APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

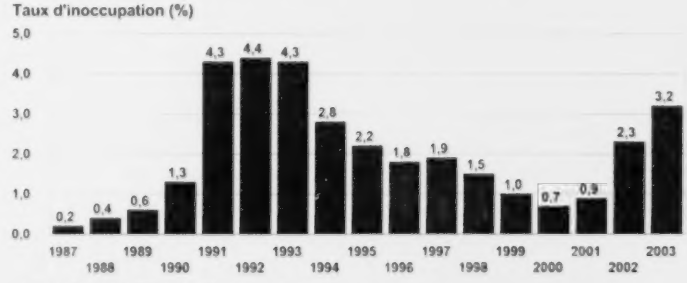
Le taux d'inoccupation monte pour la deuxième année d'affilée

En 2003, la faiblesse des coûts relatifs à la possession d'une habitation et la langueur du marché de l'emploi pour les 15 à 24 ans ont fait chuter la demande d'appartements locatifs d'initiative privée. Pour la deuxième année de suite, la proportion d'appartements locatifs vacants a fortement augmenté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, dépassant le cap des 3 % pour la première fois depuis 1993. Selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs**, menée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs est passé de 2,3 %, en octobre 2002, à 3,2 %, en octobre 2003.

Après avoir connu des taux d'inoccupation inférieurs à 1 % durant cinq années consécutives, le marché locatif s'est détendu considérablement; d'un creux de 0,7 % en octobre 2000, la proportion de logements disponibles s'est relevée progressivement pour atteindre son niveau actuel. La baisse de la demande sur le marché locatif a touché aussi bien les logements d'au moins trois chambres, soit les plus chers, que les autres types d'appartements. D'octobre 2002 à octobre 2003, le taux d'inoccupation des studios est monté de 1,0 à 2,5 %, celui des appartements de une chambre, de 2,3 à 3,0 %, et celui des unités de deux chambres, de 2,3 à 3,4 %. Encore cette année, 3,7 % des logements comptant trois chambres ou plus sont libres.

Dans la région de Kitchener, c'est Waterloo qui, parmi les trois principales villes, détient le plus bas taux d'inoccupation. Celui-ci est descendu de 2,1 %, en 2002, à 1,6 %, cette année – repli attribuable à la multiplication des étudiants cherchant un logement dans la municipalité. La double cohorte de finissants n'a pas eu une incidence aussi marquée que prévu sur la RMR dans son ensemble. À Cambridge, la proportion de logements vacants a atteint 2,6 % en

Bond du taux d'inoccupation des appartements en 2003



Immeubles comptant au moins trois appartements
Source : Enquête sur les logements locatifs, réalisée par la SCHL chaque année en octobre

SCHL – Analyse de marché – Ontario
Tél. : 1 800 493-0059
This report is also available in English
marketanalysisont@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

ENQU TE ANNUELLE D'OCTOBRE 2003

SOMMAIRE

1 Le taux d'inoccupation monte pour la deuxième année d'affilée
2 Faits saillants
2 L'abondance d'unités libres a limité les hausses de loyer
3 Le taux d'inoccupation reste supérieur à la moyenne canadienne
3 Résumé et prévisions
4 Profil des ménages locataires, selon le Recensement de 2001
4 Offre d'unités neuves
5 Survol de l'économie
5 Forte hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée
6 Méthode d'enquête
6 Carte et définition des zones d'enquête de la RMR de Kitchener
6 Définitions
10 Remerciements
7-12 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

octobre 2003, après s'être établie à 1,2 % un an auparavant. La hausse ayant eu le plus grand impact a été observée du côté des logements de une chambre, dont le taux d'inoccupation est passé de 0,7 à 3,4 %.

Dans la ville même de Kitchener, le plus bas taux a été enregistré dans le secteur Ouest (3,3 %), et le plus haut, dans la zone centrale (4,2 %). La demande suscitée dans le secteur Ouest par la proximité des deux universités situées à Waterloo a contrebalancé en partie le recul global de la demande causé par l'accession de ménages locataires à la propriété. Dans Kitchener Est, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres bâtis après 1986 a fait un bond. Le loyer moyen étant de 879 $, les frais de possession peu élevés auraient eu des répercussions plus considérables, et le taux d'inoccupation global serait donc plus haut.

L'abondance d'unités libres a limité les hausses de loyer

L'ascension du taux d'inoccupation en 2003 a eu divers effets sur l'évolution des loyers. Les logements de une ou deux chambres représentent l'essentiel de l'univers des appartements locatifs. Le loyer moyen des unités de deux chambres a crû de 0,5 % pour atteindre 754 $, et celui des logements de une chambre, de 1,3 % pour se fixer à 646 $. Ces hausses sont bien inférieures au taux légal établi par la province. Dans la presque totalité du marché, l'absence de dispositions restreignant la possibilité de majorer le loyer des logements vacants n'a pas influé sur la progression du loyer moyen.

En revanche, les loyers des studios ont fléchi de 0,2 % cette année, après avoir grimpé de 7,7 % en 2002. Par contraste, le loyer moyen des logements d'au moins trois chambres a bondi de 5,0 % après avoir accusé un recul de 5,6 %. Ce segment du marché serait le plus touché par la faiblesse des coûts relatifs à la possession d'une habitation, car ce sont les grandes familles payant un loyer élevé que l'accession à la propriété séduirait le plus. Cependant, si les loyers moyens des studios et des logements de trois chambres subissent de grandes fluctuations d'une année à l'autre, c'est parce qu'ils sont peu nombreux dans l'univers. En raison de l'affaiblissement de la demande sur le marché locatif, les propriétaires-bailleurs n'ont pas pu hausser les loyers de beaucoup.

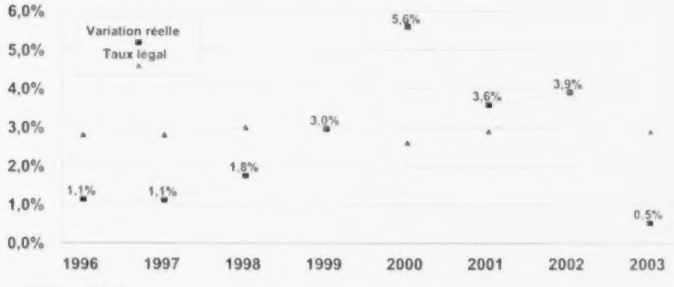
Dans la région de Kitchener, c'est à Waterloo que l'on demande les loyers les plus élevés. Le loyer moyen des logements de une chambre n'y a augmenté que de 1,3 %, alors que celui des unités de deux chambres s'est replié de 1,4 %, ce qui semble indiquer que les propriétaires-bailleurs ont été influencés par le tassement de la demande et le fait que les locataires commençaient à comparer leurs loyers accrus avec les frais de possession avantageux. En revanche, Cambridge offre les loyers les plus bas de la région. Ces derniers ont évolué à peu près de la même façon que dans les zones où les habitations locatives sont chères. Le loyer moyen des logements de une chambre est demeuré inchangé, tandis que celui des unités de deux chambres a affiché un modeste gain de 2,0 %. Le taux d'inoccupation étant monté à 2,6 %, les propriétaires se disputent de plus en plus les locataires, ce qui a freiné l'escalade des loyers. Comme la ville de Kitchener constitue environ les deux tiers du marché régional des appartements locatifs, ses loyers moyens ont eu une incidence déterminante sur les chiffres se rapportant à l'ensemble de la RMR.

Faits saillants

- Dans la RMR de Kitchener, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est passé de 2,3 %, en octobre 2002, à 3,2 %, un an plus tard. La ville de Waterloo a enregistré la plus faible proportion de logements vacants, soit 1,6 %, tandis que Cambridge et Kitchener ont affiché des taux d'inoccupation respectifs de 2,6 et 3,9 %.
- D'octobre 2002 à octobre 2003, le nombre total d'appartements locatifs d'initiative privée dans la RMR est tombé de 26 334 à 25 995.
- Toujours dans la RMR de Kitchener, le loyer moyen des appartements a augmenté pour toutes les catégories de logement, sauf celle des studios. En effet, après avoir bondi de 7,7 % en 2002, le loyer moyen des studios a diminué de 0,2 %, pour s'établir à 517 $. Les appartements de une chambre se louaient 646 $ par mois en octobre 2003, soit 1,3 % plus cher qu'un an plus tôt. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru de seulement 0,5 %, pour atteindre 754 $.
- Sur le marché des logements en rangée locatifs d'initiative privée, le taux d'inoccupation a fait un grand bond par rapport à octobre 2002, passant de 1,5 à 3,3 %.
- En octobre 2003, les maisons en rangée de deux chambres se louaient en moyenne 781 $ dans la RMR de Kitchener, et celles de trois chambres ou plus, 896 $.
- Lors de l'enquête, 7 981 appartements ou logements en rangée locatifs aidés ont été dénombrés dans la RMR de Kitchener.

En 2003, la hausse des loyers a été bien inférieure au taux légal établi pour les logements occupés

Loyers des logements de deux chambres – Variation annuelle en %
RMR de Kitchener



Source : SCHL

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs

Rang 2003	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2002	2003	Univers en 2003	Log. vacants
1	Québec	0,3	0,5	76 046	399
2	Sherbrooke	1,8	0,7	24 943	166
3	Montréal	0,7	1,0	479 688	4 986
4	Victoria	1,5	1,1	23 717	255
5	Gatineau	0,5	1,2	19 433	238
6	Winnipeg	1,2	1,3	54 096	717
7	Trois-Rivières	3,0	1,5	16 681	249
8	Kingston	0,9	1,9	11 484	223
9	St. John's	2,7	2,0	4 496	89
9	Vancouver	1,4	2,0	107 493	2 165
11	London	2,0	2,1	38 825	797
11	Regina	1,9	2,1	11 477	238
12	Halifax	2,7	2,3	36 625	858
13	Abbotsford	2,0	2,5	4 114	101
14	St. Catharines-Niagara	2,4	2,7	16 169	435
15	Ottawa	1,9	2,9	60 045	1 744
15	Oshawa	2,3	2,9	11 246	328
16	Hamilton	1,6	3,0	42 213	1 269
17	**Kitchener**	**2,3**	**3,2**	**25 996**	**838**
18	Thunder Bay	4,7	3,3	5 390	180
19	Edmonton	1,7	3,4	66 332	2 259
20	Charlottetown*	2,2	3,5	3 734	31
21	Grand Sudbury	5,1	3,6	11 065	396
22	Toronto	2,5	3,8	302 481	11 484
23	Windsor	3,9	4,3	14 896	635
24	Calgary	2,9	4,4	43 245	1 908
25	Saskatoon	3,7	4,5	15 431	689
26	Saguenay	4,9	5,2	8 576	443
26	Saint John	6,3	5,2	9 512	494
	Canada (1)	**1,7**	**2,8**	**1 065 761**	**29 628**

(1) Moyenne pondérée des taux d'inoccupation relevés dans les régions métropolitaines visées par l'enquête. Abbotsford et Kingston n'étaient pas des RMR en 2001.

*Agglomération de recensement (AR)

Le taux d'inoccupation reste supérieur à la moyenne canadienne

Encore cette année, la proportion d'appartements vacants relevée dans la RMR de Kitchener (3,2 %) est plus élevée que la moyenne calculée pour toutes les régions métropolitaines du Canada (2,8 %), bien que le taux local et le taux national aient tous deux augmenté. Au classement des taux d'inoccupation les plus bas, la RMR de Kitchener détient la 17e place au Canada et occupe le 7e rang en Ontario. De tous les principaux marchés locatifs situés à proximité de Toronto, seuls ceux de St. Catharines-Niagara (2,7 %) et d'Oshawa (2,9 %) présentent un taux d'inoccupation inférieur à 3 %. Depuis l'an dernier, la proportion de logements disponibles a augmenté à Kitchener, à Hamilton et à Toronto, pour atteindre respectivement 3,2, 3,0 et 3,8 %. Avec son taux d'inoccupation de 0,5 %, Québec possède le marché locatif le plus serré parmi les régions métropolitaines du Canada.

Dans les régions urbaines de l'Ontario, le taux d'inoccupation moyen des appartements a bondi par rapport à 2002, passant de 2,7 à 3,5 %. Il s'agit de la troisième hausse annuelle de suite. Pour la première fois depuis de nombreuses années, la plus grande proportion de logements libres dans la province a été observée ailleurs que dans le Nord de l'Ontario, les RMR de Sudbury et de Thunder Bay ayant affiché des taux d'inoccupation respectifs de 3,6 et 3,3 %.

Résumé et prévisions

Pour la première fois depuis 1993, le taux d'inoccupation des 25 995 appartements locatifs situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements a dépassé le cap des 3 % dans la région métropolitaine de Kitchener. En effet, il est passé de 2,3 %, en octobre 2002, à 3,2 %, en octobre 2003.

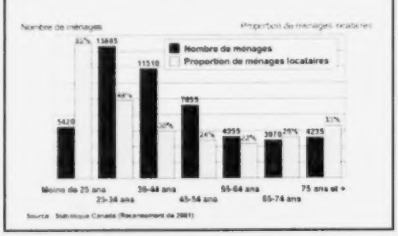
Après avoir grimpé de 3,9 % pour atteindre 750 $ en 2002, le loyer moyen des logements de deux chambres n'a progressé que de 0,5 % pour se fixer à 754 $ en 2003. Cette hausse est de loin inférieure au taux légal établi par la province pour les logements occupés, alors que les deux augmentations précédentes avaient été égales ou supérieures.

En 2004, l'amélioration de l'économie, la croissance de l'emploi et l'immigration nette stimuleront la formation de ménages. En outre, les derniers étudiants faisant partie de la double cohorte de finissants du secondaire arriveront en septembre. Avec le relèvement des taux hypothécaires et l'accroissement continu des prix de revente, le coût moyen relatif à la possession d'une habitation montera de seulement 65 $ en 2004, pour se chiffrer à 961 $. Le mouvement d'accession à la propriété ne devrait donc pas se ralentir considérablement en 2004. En somme, on prévoit que la demande de logements locatifs ne s'intensifiera que légèrement au cours de l'année.

Des 1 182 logements locatifs actuellement en construction dans la RMR de Kitchener, au moins 970 devraient s'ajouter au parc locatif d'ici octobre 2004 et satisfaire ainsi à la demande croissante prévue. Le taux d'inoccupation s'élèvera à 3,0 %, restant près du niveau atteint cette année, et le loyer moyen des appartements de deux chambres s'alourdira de 1,5 % pour se situer à 765 $.

Profil des ménages locataires, selon le Recensement de 2001

Dans la RMR de Kitchener, la majorité des locataires ont entre 25 et 44 ans



La majorité des locataires ont entre 25 et 44 ans

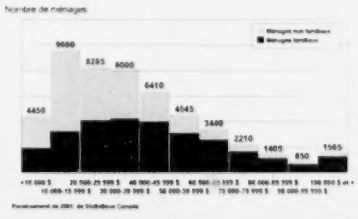
Dans la RMR de Kitchener, environ un tiers des ménages étaient locataires de leur logement en 2001 d'après les résultats du Recensement de 2001, réalisé par Statistique Canada. Tant le marché locatif que le marché des logements pour propriétaires-occupants ont pour moteur la génération issue de la poussée démographique. Parmi les ménages dont le principal soutien a moins de 25 ans, 83 % louent le logement qu'ils occupent, mais ces derniers ne représentent que 11 % de tous les ménages locataires. En fait, 49 % des chefs de ménages locataires sont âgés de 25 à 34 ans, et 30 % ont entre 35 et 44 ans. En général, les taux de propriétaires-occupants augmentent avec l'âge à mesure que les ménages commencent à avoir les moyens de faire la mise de fonds, puis ils diminuent alors que les taux de locataires se remettent à monter, témoignant ainsi du désir qu'ont certaines personnes âgées de vivre dans des appartements qui nécessitent moins d'entretien.

Facteur déterminant pour la location : le revenu

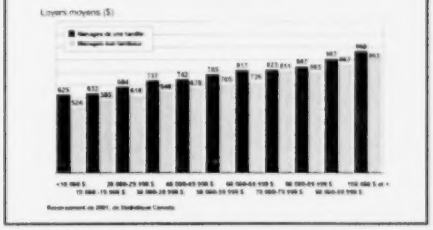
En 2000, les ménages locataires présentaient un revenu médian de 33 541 $, mais plus de un quart d'entre eux ont déclaré un revenu inférieur à 20 000 $. Cette faiblesse peut s'expliquer par le fait que la plupart des locataires sont jeunes ou forment des ménages non familiaux à revenu unique qui disposent de peu de temps pour acquérir de l'expérience professionnelle ou se constituer un actif. Plus de 18 % des ménages ont déclaré un revenu supérieur à 60 000 $. Les ménages de cette fourchette de revenus sont le type de locataires à qui les taux hypothécaires exceptionnellement bas observés en 2002 et 2003 ont profité.

Le loyer mensuel moyen va de 625 $, pour une famille ayant un revenu de moins de 10 000 $, à 968 $, pour une famille gagnant 100 000 $ ou plus. Les loyers que paient les ménages non familiaux suivent une tendance analogue, s'échelonnant entre 524 et 892 $. Si les ménages non familiaux paient un loyer inférieur à celui des familles, c'est en partie parce qu'ils louent des logements plus petits et donc plus abordables en moyenne, comme des studios ou des unités de une chambre. Les ménages ayant un revenu élevé loueraient des maisons individuelles ou des logements en copropriété, dont le loyer moyen est en général plus cher.

Nombre de locataires selon le revenu et le type de ménage



Les loyers augmentent avec les revenus, ainsi qu'en fonction du type de ménage

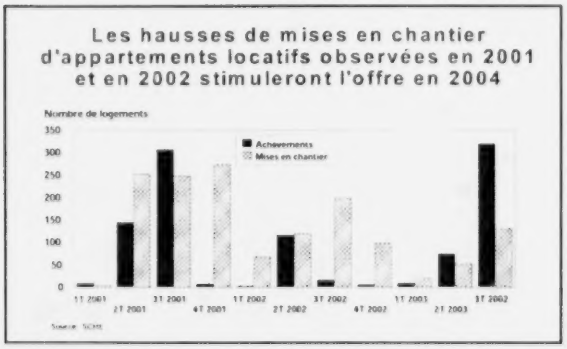


Au cours des dix prochaines années, le nombre de ménages diminuera dans la catégorie des 25 à 34 ans, sous l'effet du vieillissement démographique. Par ailleurs, les personnes de cet âge envisageront l'achat d'une habitation à mesure qu'elles passeront à des fourchettes de revenus supérieures. En revanche, la génération de l'après baby-boom est en train de franchir la vingtaine, et elle stimulera la demande de logements locatifs dans le groupe des moins de 25 ans. De plus, le grand nombre de ménages locataires dont le chef est âgé de 35 à 44 ans et dont le revenu est peu élevé semble indiquer que la demande de logements locatifs dans les groupes âgés qui ne sont habituellement pas susceptibles d'opter pour un logement locatif se développera au cours de la prochaine décennie.

Offre d'unités neuves

Fin septembre 2003, 1 185 appartements locatifs étaient en construction dans la RMR de Kitchener. Même si 301 unités de ce type ont été mises en chantier entre octobre 2002 et septembre 2003, seulement 404 ont été achevées, car bâtir un gros immeuble d'appartements locatifs prend plus d'un an. L'offre de logements neufs devrait s'améliorer, puisque bon nombre des appartements locatifs commencés en 2001 ou 2002 devraient être achevés sous peu. Les 318 unités terminées au troisième trimestre 2003 n'ont pas été incluses dans l'univers de l'enquête cette année; il aurait fallu qu'elles aient été achevées depuis au moins six mois. Les logements actuellement en construction devraient en grande partie être terminés dans les délais requis pour l'enquête de 2004.

Les hausses de mises en chantier d'appartements locatifs observées en 2001 et en 2002 stimuleront l'offre en 2004



Survol de l'économie

Entre l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2002 et celle réalisée en octobre 2003, le nombre total d'emplois à Kitchener a augmenté de 1 700, progressant peu à peu pour atteindre 239 900. Par contre, dans le groupe des 15 à 24 ans, où l'on retrouve les ménages les plus susceptibles de louer, l'emploi a été durement frappé par une baisse de 2 200 postes. En revanche, le nombre d'emplois à plein temps n'a fléchi que de 660. Cette conjoncture difficile a miné la demande de logements locatifs.

Selon le bilan migratoire annuel estimatif le plus récent (2000-2001) établi à partir des données sur les déclarants, la population de la RMR de Kitchener a augmenté de 5 254 habitants. De ce nombre, 1 092 appartenaient au groupe des 18 à 24 ans. Avec une migration nette positive, la situation de l'emploi devrait s'améliorer davantage à mesure que la croissance économique au Canada s'accélérera en 2004. On prévoit que la demande de logements locatifs s'intensifiera modérément d'ici octobre 2004.

Tout au long de 2003, les taux hypothécaires sont demeurés près des creux historiques, rendant ainsi l'acquisition d'une habitation extrêmement attrayante pour bien des acheteurs éventuels. En effet, il y a eu un débordement d'activité sur le marché de la revente à l'été 2003, car les taux hypothécaires se sont repliés après la courte période durant laquelle les taux à long terme ont été plus élevés. Un prêt de 142 035 $ (évalué d'après le prix moyen des logements existants, soit 189 380 $), contracté au taux à trois ans moyen calculé au troisième trimestre de 2003 (5,65 %), et amorti sur 25 ans, commanderait des mensualités de 882 $. Ce montant peut être encore plus bas, puisque la plupart des consommateurs arrivent à obtenir des rabais de taux dans les grandes banques.

En 2004, les taux hypothécaires resteront faibles en regard des normes historiques. Au cours des douze prochains mois, les taux des prêts fermés de un, trois et cinq ans devraient se situer respectivement entre 4,50 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,50 %, et entre 6,25 et 7,25 %. Toutefois, certains facteurs pourraient infirmer ces prévisions, comme la performance de l'économie américaine et l'évolution de la valeur du dollar canadien. En 2003, notre devise s'est raffermie d'environ 20 % par rapport à la devise américaine. Même si l'on prévoit que les taux hypothécaires se relèveront quelque peu, le nombre de ménages locataires accédant à la propriété ne devrait pas diminuer considérablement en 2004.

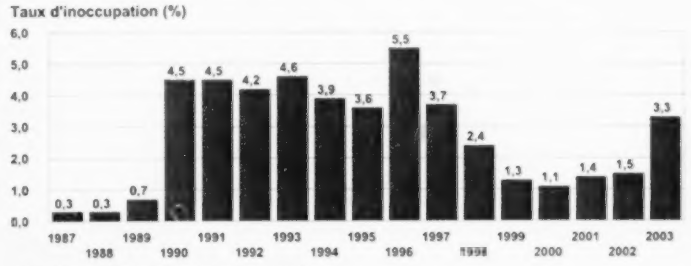
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée locatifs

Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2002	2003
Sherbrooke	0,0	0,0
Gatineau	0,0	0,0
Trois-Rivières	0,0	0,0
St. John's	**	0,0
Regina	1,7	0,3
Québec	0,3	0,6
Grand Sudbury	4,7	1,0
Winnipeg	1,0	1,2
Charlottetown*	1,3	1,4
Vancouver	1,3	1,4
Montréal	0,3	1,8
Ottawa	1,8	1,8
Victoria	1,3	2,1
Saguenay	2,3	2,3
St. Catharines-Niagara	3,1	2,6
Halifax	4,4	3,0
Thunder Bay	3,4	3,1
Saskatoon	4,3	3,2
Hamilton	1,2	3,3
Kitchener	1,5	3,3
Kingston	**	3,5
Edmonton	1,3	3,9
London	1,7	3,9
Calgary	2,6	4,0
Oshawa	2,0	4,1
Toronto	3,0	4,3
Abbotsford	**	4,8
Windsor	3,6	7,0
Saint John	**	**
Canada (1)	2,0	3,5

(1) Moyenne pondérée des taux d'inoccupation relevés dans les régions métropolitaines visées par l'enquête. Abbotsford et Kingston n'étaient pas des RMR en 2001.

*Agglomération de recensement (AR)

Forte hausse du taux d'inoccupation des logements en rangée en 2003



Immeubles comptant au moins trois logements en rangée
Source : Enquête sur les logements locatifs, réalisée par la SCHL chaque année en octobre

Forte hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée

Le taux d'inoccupation des logements en rangée à Kitchener est monté de 1,5 %, en octobre 2002, à 3,3 %, en octobre 2003, se rapprochant ainsi des niveaux enregistrés au milieu des années 1990. Le taux d'inoccupation des maisons d'au moins trois chambres a augmenté légèrement, pour atteindre 3,8 %, alors que celui des unités de deux chambres a fait un grand bond, pour se fixer à 3,5 %. Les bas taux hypothécaires ont continué de faire descendre les frais de possession des habitations existantes près du loyer moyen observé dans les immeubles bâtis après 1986. De ce fait, les ménages locataires d'un grand logement en rangée construit récemment devenaient plus susceptibles d'accéder à la propriété.

Dans la zone 1 (Kitchener Est), où l'on retrouve 36 % de l'offre de maisons en rangée, le taux d'inoccupation est passé de 1,5 à 3,9 %. Dans le deuxième sous-marché en importance, soit la zone 4 (Waterloo), la proportion d'unités vacantes de ce type est montée de 1,2 à 3,3 %. À cause de la conjoncture défavorable, le loyer moyen des maisons de deux chambres a progressé de 0,6 % pour s'établir à 781 $. Toutefois, les logements en rangée d'au moins trois chambres se louent 4,2 % plus cher que l'an dernier, soit 896 $ en moyenne.

La contraction de l'univers des maisons en rangée locatives a contrebalancé l'effet de la multiplication des habitations vacantes. En octobre, l'univers comptait 3 082 unités, soit 103 de moins qu'à pareille époque en 2002, et le nombre de logements disponibles a plus que doublé, atteignant 102. La grande quantité de maisons locatives libres devrait limiter la progression des loyers sur ce marché d'ici octobre 2004.

RMR de Kitchener (région métropolitaine de recensement) d'après les zones définies pour le Recensement de 1996

Zone 1 – Kitchener Est : ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limite de N. Dumfries (ch. New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, route 401 (est), ch. Trussler (ouest)

Zone 2 – Kitchener Centre : av. Victoria (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill (sud), prom. Conestoga (est), av. Lawrence (ouest)

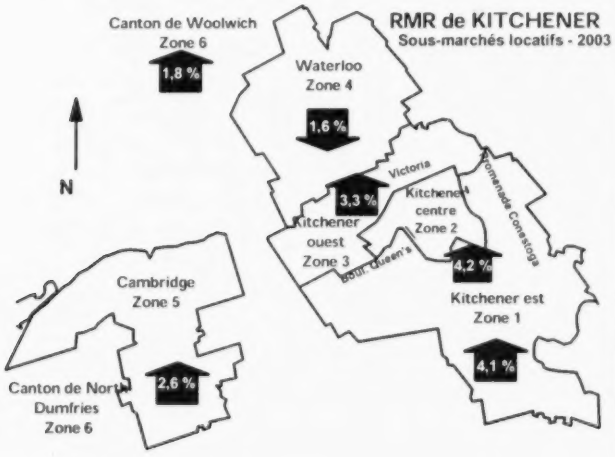
Zone 3 – Kitchener Ouest : limite de la ville de Waterloo (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot/limite du canton de Wilmot (Ouest)

Zone 4 – Waterloo : limite du canton de Woolwich (nord), limite de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot (ouest)

Zone 5 – Cambridge : limite du canton de Woolwich (nord), limite du canton de N. Dumfries (sud), ch. Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limite de la ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 – Woolwich : ville de Waterloo, limite de la ville de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 – N. Dumfries : ville de Kitchener (nord), limite de la ville de Cambridge (est), ch. Trussler (ouest)



Méthode d'enquête de la SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'**Enquête sur les logements locatifs** chaque année, pendant les deux premières semaines d'octobre, pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada sont visés par l'enquête. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois, c'est-à-dire achevés au plus tard en juin de l'année de l'enquête. Bien que le présent rapport porte principalement sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus offerts en location, l'enquête de la SCHL porte aussi sur les ensembles d'habitations en rangée d'initiative privée et les ensembles de logements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

Définitions

Logement vacant : Logement à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Les mesures d'incitation comme le premier mois de location gratuit, ne sont pas réparties sur les douze mois du bail. Les données sur les loyers ne comprennent pas les frais supplémentaires exigés pour le stationnement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, la câblodistribution et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements locatifs sans entrée privée. Les logements occupés par le propriétaire ne comptent pas. Par conséquent, sont exclus de l'enquête tous les triplex dont un logement est occupé par le propriétaire (puisqu'il ne reste que deux logements locatifs dans l'immeuble). Tout quadruplex dont le propriétaire occupe un logement est considéré comme un immeuble de trois logements.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout bâtiment comprenant au moins trois logements locatifs avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de logements en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque les logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec nous.

Fiabilité : L'ampleur de l'**Enquête sur les logements locatifs** garantit la fiabilité des résultats présentés selon le nombre de chambres, selon le nombre de logements et d'étages dans les immeubles, et selon l'année d'achèvement des immeubles, et ce, pour les six zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener. En 2003, les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée ont été établis d'après les données recueillies sur 15 387 appartements, c'est-à-dire 59,2 % de l'univers de 25 996 logements situés dans des immeubles d'au moins trois appartements locatifs. L'échantillon de maisons en rangée d'initiative privée compte 2 584 logements tirés d'un univers de 3 082. Enfin, l'enquête a porté sur 61,8 % des 7 981 appartements et logements en rangée financés par le secteur public.

TABLEAU 1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la zone – Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	**Tous les log.**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 – Kitchener Est	3,2	4,1	0,5	0,4	2,4	3,6	3,3	4,7	7,3	3,2
Zone 2 – Kitchener Centre	3,0	4,2	1,8	6,4	3,5	4,0	2,7	4,0	2,6	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	1,7	3,3	1,5	2,5	1,2	2,7	2,1	3,9	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**2,7**	**3,9**	**1,3**	**2,9**	**2,3**	**3,4**	**2,9**	**4,4**	**5,6**	**3,1**
Zone 4 – Ville de Waterloo	2,1	1,6	**	**	3,8	1,4	1,3	1,4	2,1	4,4
Zone 5 – Ville de Cambridge	1,2	2,6	**	1,8	0,7	3,4	1,5	1,9	0,0	4,5
Zone 6 – Deux cantons	0,3	1,8	0,0	0,0	0,9	**	0,0	**	**	N.D.
RMR de Kitchener	**2,3**	**3,2**	**1,0**	**2,5**	**2,3**	**3,0**	**2,3**	**3,4**	**3,7**	**3,7**

TABLEAU 2 : NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D APPARTEMENTS DANS L UNIVERS

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon le sous-marché Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements – RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	**Tous les log.**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 – Kitchener Est	365	8 802	1	295	99	2 714	246	5 175	20	618
Zone 2 – Kitchener Centre	109	2 594	14	221	43	1 065	51	1 251	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	172	5 229	5	179	57	2 127	107	2 779	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**647**	**16 624**	**20**	**695**	**199**	**5 907**	**404**	**9 204**	**25**	**819**
Zone 4 – Ville de Waterloo	84	5 180	**	**	22	1 574	43	3 108	19	436
Zone 5 – Ville de Cambridge	103	4 018	2	123	45	1 305	46	2 368	10	221
Zone 6 – Deux cantons	3	173	0	5	**	**	**	**	0	0
RMR de Kitchener	**838**	**25 995**	**22**	**885**	**266**	**8 850**	**495**	**14 783**	**54**	**1 476**

TABLEAU 3 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le sous-marché et selon l'année d'achèvement de l'immeuble RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	**Tous les log.**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**	
	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après
Zone 1 – Kitchener Est	4,0	5,6	0,4	A.L.U.	3,7	2,7	4,6	6,3	3,2	0,0
Zone 2 – Kitchener Centre	4,5	2,6	6,5	0,0	4,8	1,7	4,1	4,0	0,0	13,4
Zone 3 – Kitchener Ouest	3,3	3,3	2,5	A.L.U.	2,6	3,1	4,0	3,4	2,5	A.L.U.
Zone 4 – Ville de Waterloo	1,6	0,0	0,0	A.L.U.	1,4	0,0	1,4	A.L.U.	5,2	0,0
Zone 5 – Ville de Cambridge	2,7	0,0	0,0	A.L.U.	3,5	0,0	2,1	0,0	4,7	0,0
Zone 6 – Deux cantons	1,8	A.L.U.	0,0	A.L.U.	0,0	A.L.U.	3,1	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.
RMR de Kitchener	**3,2**	**3,5**	**2,5**	**0,0**	**3,1**	**2,4**	**3,3**	**4,2**	**3,8**	**2,0**

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers

** Donnée non fournie pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'Enquête

TABLEAU 4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Kitchener											
Nombre de logements locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	1,5	1,8	1,5	**	**	2,9	1,1	1,5	2,0	**	**
De 6 à 19 logements	0,9	1,5	2,6	3,2	2,2	2,7	1,7	0,7	3,4	0,8	0,5
De 20 à 49 logements	1,0	1,1	0,9	2,2	0,0	2,0	0,9	0,5	0,8	2,6	2,2
De 50 à 99 logements	0,6	0,5	2,4	0,0	2,5	0,5	3,6	0,5	1,7	0,0	4,1
100 logements et plus	0,3	0,3	3,3	0,0	0,4	0,2	3,3	0,4	3,1	0,0	7,5
Tous les immeubles	**0,7**	**0,9**	**2,3**	**1,6**	**1,0**	**1,4**	**2,3**	**0,6**	**2,3**	**0,6**	**3,7**

TABLEAU 5 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre d'étages dans l'immeuble RMR de Kitchener											
Nombre d'étages	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 1 à 4 étages	1,3	1,6	3,4	0,8	3,1	1,3	3,7	1,8	3,2	1,2	4,1
De 5 à 9 étages	0,4	1,6	3,7	1,9	2,1	1,5	2,6	1,3	4,2	6,1	5,4
10 étages et plus	0,3	3,7	2,6	0,5	**	4,7	1,8	3,0	3,1	5,3	2,6
Tous les immeubles	**0,9**	**2,3**	**3,2**	**1,0**	**2,5**	**2,3**	**3,0**	**2,3**	**3,4**	**3,7**	**3,7**

TABLEAU 6 : NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D APPARTEMENTS DANS L UNIVERS

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon le nombre de logements dans l'immeuble Immeubles d'initiative privée – RMR de Kitchener										
Nombre de logements locatifs dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
De 3 à 5 logements	41	1 135	**	**	15	341	23	640	**	**
De 6 à 19 logements	271	6 529	12	321	107	2 265	139	3 656	13	287
De 20 à 49 logements	143	6 059	5	201	56	1 979	77	3 582	6	298
De 50 à 99 logements	179	4 357	1	50	32	1 427	137	2 676	9	203
100 logements et plus	203	7 916	**	**	57	2 838	119	4 229	24	593
Tous les immeubles	**838**	**25 995**	**22**	**885**	**266**	**8 850**	**495**	**14 783**	**54**	**1 476**

TABLEAU 7 : NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D APPARTEMENTS DANS L UNIVERS

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon le nombre d'étages dans l'immeuble Immeubles d'initiative privée – RMR de Kitchener										
Nombre d'étages	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Non précisé	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
De 1 à 4 étages	463	13 641	18	579	168	4 519	251	7 902	26	642
De 5 à 9 étages	186	5 036	1	61	42	1 626	128	3 064	15	284
10 étages et plus	175	6 823	**	**	43	2 348	116	3 742	13	492
Tous les immeubles	**838**	**25 995**	**22**	**885**	**266**	**8 850**	**495**	**14 783**	**54**	**1 476**

TABLEAU 8 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) selon le sous-marché et le nombre de chambres RMR de Kitchener								
Sous-marché	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**	
locatif	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 – Kitchener Est	560	552	624	640	741	751	894	897
Zone 2 – Kitchener Centre	453	473	615	631	742	776	964	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	540	530	659	645	774	753	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**518**	**520**	**634**	**640**	**751**	**755**	**902**	**914**
Zone 4 – Ville de Waterloo	**	**	668	688	805	794	979	1066
Zone 5 – Ville de Cambridge	**	506	622	622	688	702	722	775
Zone 6 – Deux cantons	495	521	577	**	676	**	**	N.D.
RMR de Kitchener	**518**	**517**	**638**	**646**	**750**	**754**	**898**	**943**

TABLEAU 9 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) selon le sous-marché, le nombre de chambres et la date d'achèvement de l'immeuble RMR de Kitchener								
Sous-marché	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**	
locatif	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après
Zone 1 – Kitchener Est	552	A.L.U.	636	743	739	879	896	1 084
Zone 2 – Kitchener Centre	474	350	629	639	781	645	1 085	677
Zone 3 – Kitchener Ouest	530	A.L.U.	642	767	753	753	934	A.L.U.
Zone 4 – Ville de Waterloo	501	A.L.U.	688	640	795	A.L.U.	1 033	1 251
Zone 5 – Ville de Cambridge	506	A.L.U.	622	635	704	679	781	675
Zone 6 – Deux cantons	521	A.L.U.	563	A.L.U.	640	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.
RMR de Kitchener	**517**	**350**	**644**	**676**	**751**	**801**	**931**	**1 135**

TABLEAU 10 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers RMR de Kitchener										
Sous-marché	**Tous les log.**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**	
locatif	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
<350 $	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	**	A.L.U.	**
350-399 $	**	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
400-449 $	0,0	3,3	0,0	6,3	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
450-499 $	0,7	1,2	1,8	3,6	0,3	0,0	**	**	**	**
500-549 $	0,7	1,0	**	2,0	0,6	0,8	1,1	**	**	**
550-599 $	1,1	2,6	0,8	2,1	0,9	3,2	1,8	0,7	**	**
600-649 $	0,9	2,4	**	**	0,9	3,5	1,1	0,2	**	**
650-699 $	1,9	3,4	**	**	3,3	4,0	1,2	2,9	**	**
700-749 $	2,4	3,9	**	**	2,4	2,2	2,5	4,9	0,0	**
750-799 $	1,9	3,9	A.L.U.	**	3,8	3,6	1,6	3,9	**	**
800-849 $	3,1	3,0	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,9	3,4	2,2	0,6
850 $ +	4,0	4,7	**	A.L.U.	**	**	3,7	4,9	5,8	4,0

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers

** Donnée non fournie pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'Enquête

TABLEAU 11 : NOMBRE DE LOGEMENTS EN RANG E VACANTS ET NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS EN RANG E DANS L UNIVERS

Taux d'inoccupation (%) et univers locatif selon le sous-marché et le nombre de chambres
RMR de Kitchener

Sous-marché locatif	Taux d'inoccupation (%)						Univers locatif					
	Tous les log.		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 – Kitchener Est	1,5	3,9	0,8	6,0	1,9	3,1	43	1 102	20	338	23	752
Zone 2 – Kitchener Centre	**	0,0	**	**	**	**	0	74	**	**	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	2,5	1,8	**	**	**	**	5	282	**	**	**	**
Zones 1-3 Ville de Kitchener	**1,6**	**3,3**	**1,3**	**4,8**	**1,8**	**2,6**	**48**	**1 458**	**22**	**453**	**26**	**971**
Zone 4 – Ville de Waterloo	1,2	3,3	0,3	3,8	1,9	3,2	28	869	11	289	17	539
Zone 5 – Ville de Cambridge	1,8	3,5	0,8	2,3	4,4	6,9	25	733	12	523	13	193
Zone 6 – Deux cantons	**	0,0	**	0,0	**	**	0	22	0	18	**	**
RMR de Kitchener	**1,5**	**3,3**	**0,8**	**3,5**	**2,2**	**3,3**	**102**	**3 082**	**45**	**1 283**	**56**	**1 706**

TABLEAU 12 : LOYERS MOYENS DES LOGEMENTS EN RANG E D INITIATIVE PRIV E

Loyers moyens ($) selon le sous-marché, le nombre de chambres et l'année d'achèvement de l'immeuble
RMR de Kitchener

Sous-marché locatif	2 chambres				3 chambres et +			
	2002	2003	Avant 1986	1986 ou après	2002	2003	Avant 1986	1986 ou après
Zone 1 – Kitchener Est	807	851	843	915	835	863	824	1 018
Zone 2 – Kitchener Centre	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	**	**	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 – Ville de Waterloo	828	843	825	887	939	1 011	1 014	998
Zone 5 – Ville de Cambridge	650	651	650	700	771	741	750	A.L.U.
Zone 6 – Deux cantons	**	583	583	A.L.U.	N.D.	**	**	A.L.U.
RMR de Kitchener	**776**	**781**	**748**	**987**	**860**	**896**	**876**	**1 008**

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers

** Donnée non fournie pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'Enquête

Remerciements

L'**Enquête sur les logements locatifs** ne pourrait être réalisée avec succès sans la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles. Nous les remercions de fournir à nos enquêteurs de l'information exacte dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que le fruit de ce travail servira aux personnes qui oeuvrent directement ou indirectement dans le domaine du logement locatif.

TABLEAU 13 : LOGEMENTS EN RANG E

Taux d'inoccupation (%), loyers moyens ($) et univers locatif selon l'année d'achèvement de l'immeuble RMR de Kitchener												
Année d'achèvement	Tous les log.		2 chambres		3 chambres +		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	Vacants	Total
Avant 1940	**	2,3	0,0	0,0	0,0	4,6	**	563	743	782	1	52
De 1940 à 1959	**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**	640	807	900	0	26
De 1960 à 1975	2,2	3,9	1,0	3,5	3,5	4,2	719	722	848	891	57	1 468
De 1976 à 1985	0,7	3,3	0,4	6,0	1,0	1,4	812	829	854	855	19	580
1986 ou après	1,0	2,6	0,7	1,5	1,3	3,2	1 017	987	969	1 008	25	955
Tous les immeubles	**1,5**	**3,3**	**0,8**	**3,5**	**2,2**	**3,3**	**776**	**781**	**861**	**896**	**102**	**3 082**

TABLEAU 14 : UNIVERS DES APPARTEMENTS D INITIATIVE PRIV E

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon l'année d'achèvement de l'immeuble RMR de Kitchener										
Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Avant 1940	31	565	9	125	21	264	0	159	0	15
De 1940 à 1959	66	1 646	7	118	22	622	37	868	0	39
De 1960 à 1975	543	17 441	5	467	167	5 976	321	9 874	50	1 085
De 1976 à 1985	131	4 402	2	173	39	1 306	89	2 715	1	209
1986 ou après	67	1 940	0	2	16	683	49	1 168	2	75
Tous les immeubles	**838**	**25 995**	**22**	**885**	**266**	**8 850**	**495**	**14 783**	**53**	**1 423**

TABLEAU 16 : DONN ES CHRONOLOGIQUES SUR LES TAUX D INOCCUPATION ET LES LOYERS DES APPARTEMENTS

Données chronologiques sur les taux d'inoccupation et les loyers moyens des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble – RMR de Kitchener – 1996-2003

	Année d'achèvement	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Studios	Avant 1940	1,2	9,5	14,4	4,3	2,9	10,6	10,0	7,0	354	312	284	299	391	381	402	444
	De 1940 à 1959	6,4	3,5	4,4	1,3	3,3	0,0	0,0	5,6	358	372	355	394	403	438	438	462
	De 1960 à 1975	4,7	4,2	1,2	2,1	3,6	1,2	0,6	1,1	415	438	440	445	480	478	515	519
	De 1976 à 1985	1,7	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	472	479	504	499	569	587	622	609
	1986 ou après	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	350
	Tous immeubles	**4,0**	**4,4**	**3,5**	**2,3**	**2,6**	**1,6**	**1,0**	**2,5**	**405**	**409**	**419**	**434**	**483**	**481**	**518**	
Une chambre	Avant 1940	4,9	3,7	16,6	0,0	3,1	5,0	1,7	7,9	419	397	420	432	469	500	534	540
	De 1940 à 1959	3,8	2,5	0,5	1,8	1,6	1,9	1,6	3,6	433	451	449	456	488	491	530	538
	De 1960 à 1975	1,4	2,3	1,3	0,8	0,7	1,3	2,3	2,8	519	537	544	554	585	613	636	651
	De 1976 à 1985	2,1	1,6	0,6	0,5	0,1	1,2	3,0	3,0	575	574	588	600	642	651	680	685
	1986 ou après	4,1	1,5	3,6	1,6	0,0	0,2	1,4	2,4	624	592	590	693	747	715	716	676
	Tous immeubles	**2,2**	**2,2**	**1,7**	**0,8**	**0,7**	**1,4**	**2,3**	**3,0**	**525**	**538**	**545**	**565**	**598**	**615**	**638**	**646**
Deux chambres	Avant 1940	1,9	4,1	11,0	2,5	6,4	1,2	4,6	0,0	482	510	509	531	568	558	635	618
	De 1940 à 1959	5,4	3,2	2,7	1,3	0,5	1,2	3,2	4,2	508	535	548	557	601	609	625	659
	De 1960 à 1975	0,9	1,1	1,1	0,8	0,7	0,6	2,4	3,2	599	610	623	637	664	697	731	746
	De 1976 à 1985	1,8	3,1	1,5	0,8	0,4	0,3	1,4	3,3	670	679	696	703	753	766	789	803
	1986 ou après	1,9	1,0	1,1	1,7	0,5	0,4	2,5	4,2	703	698	674	750	795	807	840	801
	Tous immeubles	**1,4**	**1,7**	**1,3**	**1,0**	**0,6**	**0,6**	**2,3**	**3,4**	**623**	**630**	**641**	**660**	**697**	**722**	**750**	**754**
Trois chambres et +	Avant 1940	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5	0,0	18,9	10,4	540	655	525	735	639	1 379	783	572
	De 1940 à 1959	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	621	569	667	567	669	695	705	741
	De 1960 à 1975	1,2	1,5	1,8	0,9	0,7	0,6	3,6	4,4	729	731	752	771	804	918	878	935
	De 1976 à 1985	5,5	1,3	0,7	0,0	1,2	1,8	1,4	0,6	811	853	853	831	905	985	975	966
	1986 ou après	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	2,0	817	852	918	1 097	927	1 271	1 079	1135
	Tous immeubles	**2,1**	**1,3**	**1,5**	**0,7**	**0,8**	**0,6**	**3,7**	**3,7**	**739**	**743**	**771**	**782**	**820**	**951**	**898**	**943**
Tous logements confondus	Avant 1940	3,4	4,8	14,7	1,4	4,4	4,2	3,8	5,5								
	De 1940 à 1959	4,7	2,8	1,7	1,5	1,2	1,4	2,2	4,0								
	De 1960 à 1975	1,2	1,6	1,2	0,8	0,7	0,9	2,4	3,1								
	De 1976 à 1985	2,0	2,6	1,2	0,7	0,3	0,6	1,8	3,0								
	1986 ou après	2,5	1,1	1,6	1,6	0,4	0,3	2,4	3,5								
	Tous immeubles	**1,8**	**1,9**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**0,9**	**2,3**	**3,2**								

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Also available in English